

# عربون الضمان

استمارة تحويل عربون الضمان Bond Transfer form (والتي يجب أن تقوم بتوقيعها أنت والمستأجر الجديد ومالك العقار أو الوكيل العقاري)، وإرسالها إلى هيئة عربون الضمان. لا تقوم هيئة عربون الضمان بالإفراج عن أية أموال إلى حين انتهاء الاستئجار، لذا يعود الأمر إليك للترتيب لقيام المستأجر الجديد بالدفع لك، ويتعين عليك تحصيل الدفعة قبل قيامك بتوقيع استمارة تحويل عربون الضمان.

وتقوم هيئة عربون الضمان بالاحتفاظ بعربون الضمان إلى حين انتهاء الاستئجار، ويمكن حينذاك حدوث عدة أمور:

< لا يقوم مالك العقار بإجراء أية مطالبة مقابل عربون الضمان.

< تتفق أنت ومالك العقار حول مبلغ يتم دفعه لمالك العقار من عربون الضمان.

< يتعذر التوصل إلى اتفاق مع مالك العقار، ويقوم بتقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر بأن يتم دفع جزء من عربون الضمان أو كامله إليه.

< تقوم بتقديم طلب إلى المحكمة لإعادة عربون الضمان إليك.

## مالك العقار لا يقوم بإجراء مطالبة

إذا وافق مالك العقار بأنه لن يقوم بإجراء مطالبة مقابل عربون الضمان، فيجب عليك أنت ومالك العقار تقديم طلب لإعادة مبلغ عربون الضمان إليك. ويجب على كل منكما توقيع استمارة مطالبة بعربون الضمان Bond Claim form، ويجب أن تقوم في الاستمارة بتزويد تفاصيل الحساب المصرفي الذي تريد إيداع المبلغ فيه. بمجرد إيداع الاستمارة لدى الهيئة، يتعين دفع مبلغ عربون الضمان في الحساب المصرفي المسمى في يوم العمل التالي.

لمنع مالك العقار أو الوكيل العقاري من إجراء مطالبة مزورة، لا تترك أية أقسام مبالغ بجانبها كلمة دولار فارغة في استمارة المطالبة بعربون الضمان. إذا كان عربون الضمان سيتم دفعه لك بالكامل، تأكد من كتابة كامل مبلغ عربون الضمان في قسم "تفاصيل دفعة المستأجر Tenant payment details"، واكتب كلمة "صفر zero" أو ارسم خطأ عبر قسم "إجمالي المبلغ المستحق لمالك العقار/ الوكيل العقاري إذا انطبق Landlord/Agent if applicable". تأكد من احتفاظك بنسخة.

عربون الضمان bond هو وديعة ضمان (يعادل عادة قيمة إيجار شهر واحد) تقوم بدفعه إلى مالك العقار أو وكيله العقاري عند بدء استئجارك. وقد يكون بوسع مالك العقار عند نهاية استئجارك المطالبة بكامل مبلغ عربون الضمان أو جزء منه كتعويض لقاء أضرار لحقت بالعقار أو لقاء إيجارات غير مدفوعة.

إذا قمت بدفع عربون ضمان يجب على مالك العقار أو الوكيل العقاري إعطاؤك نسختين من تقرير حالة العقار موقعتين من قبل مالك العقار. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات البدء بالاستئجار Starting a tenancy.

عند قيامك بدفع عربون ضمان يجب أن تقوم أنت ومالك العقار أو الوكيل العقاري بتعبئة وتوقيع استمارة إيداع عربون ضمان من هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية Residential Tenancies Bond Authority.

إذا كان مدير الإسكان Director of Housing (DoH) هو الذي سيدفع عربون الضمان بموجب مشروع قرض عربون الضمان Bond Loan Scheme فيتطلب منك استعمال استمارة إيداع عربون ضمان مدير الإسكان DoH Bond Lodgement form معبأة. وإذا كان مدير الإسكان سيدفع جزءاً من عربون الضمان فيجب عليك استعمال استمارة إيداع عربون ضمان مدير الإسكان للمبلغ الذي يدفعه مدير الإسكان، واستمارة إيداع عربون ضمان هيئة عربون الضمان لبقية مبلغ عربون الضمان.

ويجب على مالك العقار أو الوكيل العقاري إعطاؤك نسختين من الاستمارة (الاستمارات)، والتي يتعين عليك الاحتفاظ بها كسجل لدفعك عربون الضمان.

وبعد ذلك يجب على مالك العقار أو الوكيل العقاري إيداع مبلغ عربون الضمان واستمارة إيداع عربون الضمان (أو الاستمارات) لدى هيئة عربون الضمان، خلال ١٠ أيام عمل من دفعك لعربون الضمان. ويتعين أن تستلم تأكيداً من الهيئة بأن مالك العقار أو الوكيل العقاري قد قام بإيداع عربون الضمان. إذا لم تستلم إيصالاً خلال ١٥ يوم عمل يتعين عليك الاتصال بهيئة عربون الضمان.

## عند مغادرتك للعقار

إذا غادرت العقار وقام شخص آخر بالحلول مكانك في الإيجار، يجب عليك إعلام هيئة عربون الضمان خلال ٥ أيام بأن حقه في عربون الضمان قد انتقل إلى المستأجر الجديد. ويمكنك القيام بذلك بتعبئة

التتمة خلف الصفحة...

## تقديم طلب إلى المحكمة لإعادة عربون الضمان إليك

إذا مضى ١٠ أيام عمل علي مغادرتك للعقار ولم تستلم عربون الضمان، يتعين عليك تقديم طلب إلى المحكمة لإعادة عربون الضمان إليك. قم بإرفاق نسخة عن إيصال عربون الضمان مع الطلب.

ويمكنك تقديم طلب إلى المحكمة بمجرد مغادرتك للعقار، ولكن لن يتم تحديد موعد للجلسة إلى حين مرور ١٠ أيام عمل.

لا يوجد رسم على تقديم طلب لاسترداد عربون الضمان.

## جلسات المحكمة Tribunal hearings

سواء تقدمت أنت أو مالك العقار بطلب إلى المحكمة، يتعين عليك أخذ المعلومات التالية معك إلى الجلسة:

< تاريخ بدئك بالاستئجار ونوع الاستئجار (محدد الأجل، أو دوري أي من شهر إلى شهر).

< مقدار عربون الضمان المدفوع.

< مدة الإشعار الذي تم توجيهه لإنهاء الاستئجار، سواء منك أو من مالك العقار.

< أدلة حول حالة العقار عند بدء الاستئجار (يعني تقرير حالة العقار إذا كان لديك تقرير).

إذا كان عربون الضمان قد تم دفعه إلى مالك العقار بموجب مشروع قرض عربون الضمان، ونجح مالك العقار في مطالبته مقابل عربون الضمان، فلا يزال يتطلب منك تسديد مبلغ عربون الضمان إلى مدير الإسكان. الديون غير المدفوعة لمدير الإسكان يمكن أن تؤثر على طلبات مستقبلية تقوم بتقديمها للإسكان العام أو لقرض عربون الضمان.

للمزيد من المعلومات حول الدفاع ضد مطالبة مالك العقار بعربون الضمان، أنظر نشرة معلومات الدفاع ضد مطالبة تعويض *Defending a compensation claim*، أو اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union.

إذا قررت المحكمة بأنك ستسترد جزءاً من مبلغ عربون الضمان أو كامله، فلا يزال يتطلب منك تعبئة استمارة مطالبة بعربون الضمان للإفراج عن المبلغ من هيئة عربون الضمان. قم بإرفاق نسخة عن أمر المحكمة مع استمارة المطالبة بعربون الضمان.

في الحالات التي يعود فيها عربون الضمان لأكثر من شخص واحد (مثل منزل مشترك)، يتطلب منك أنت وبقية المستأجرين الاتفاق على كيفية دفع عربون الضمان. على سبيل المثال يمكنك الاتفاق على دفع حصة أصغر لمستأجر تسبب بإلحاق أضرار بالعقار نجم عنها مطالبة مالك العقار بجزء من عربون الضمان.

للمزيد من المعلومات اتصل هاتفياً بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين ☎ 9416 2577 (03).

إذا كان عربون الضمان قد تم دفعه من قبل مدير الإسكان بموجب مشروع قرض عربون الضمان، وكان مالك العقار لن يقوم بإجراء أية مطالبة مقابله، يتطلب منك أنت ومالك العقار أو الوكيل العقاري تعبئة استمارة مطالبة بعربون الضمان، وسوف يتم دفع مبلغ عربون الضمان مباشرة إلى مكتب الإسكان Office of Housing.

## اتفاقك أنت ومالك العقار

إذا وافقت على أن مالك العقار يحق له جزء من عربون الضمان أو كامله، يمكنك الموافقة على دفع ذلك المبلغ إليه. ويجب أن تقوم بتعبئة استمارة مطالبة بعربون الضمان، تبين مقدار المبلغ من عربون الضمان الذي سيدفع إلى مالك العقار، ومقدار المبلغ الذي سيدفع إليك.

إذا كان مبلغ عربون الضمان سيتم تقسيمه بينك وبين مالك العقار، تأكد من كتابة المبلغ الصحيح في قسم "تفاصيل دفعة المستأجر" وفي قسم "إجمالي المبلغ المستحق لمالك العقار/الوكيل العقاري إذا انطبق". تحقق من أن مجموع هذين المبلغين يساوي المبلغ الإجمالي لعربون الضمان.

يتعين عدم تعبئة استمارة مطالبة عربون الضمان قبل آخر أسبوع من استئجارك. إذا كانت الاستمارة مؤرخة بمدة تزيد عن ٧ أيام قبل نهاية استئجارك فلن تقبلها هيئة عربون الضمان.

إذا كان مالك العقار قد تم دفع عربون الضمان له من قبل مكتب الإسكان بموجب مشروع قرض عربون الضمان، فلا يمكنك الموافقة على دفع جزء منه إلى مالك العقار. ويجب على مالك العقار أو الوكيل العقاري تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر باستلام جزء من عربون الضمان. وتقوم المحكمة بإعلام مكتب الإسكان عن أي قرار تقوم باتخاذ حول عربون ضمان تم دفعه بموجب مشروع قرض عربون الضمان.

## مالك العقار يقوم بتقديم طلب للاحتفاظ بعربون الضمان

إذا لم تتفق مع مالك العقار أو الوكيل العقاري حول كيف يتعين إعادة مبلغ عربون الضمان، فيجب عليه تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر بأن يتم دفع جزء من عربون الضمان أو كامله إليه. ويجب عليه إيداع الطلب خلال ١٠ أيام عمل من انتهاء الاستئجار.

إذا قام مالك العقار أو الوكيل العقاري بتقديم طلب إلى المحكمة خلال ١٠ أيام عمل، تقوم المحكمة بإرسال إشعار جلسة Notice of Hearing إليك. إذا كنت تريد الدفاع ضد مطالبة مالك العقار بخصوص عربون الضمان يجب عليك الذهاب إلى الجلسة.

ويمكنك أنت أيضاً تقديم طلب إلى المحكمة إذا كنت تعتقد بأنه يتعين إعادة جزء من مبلغ عربون الضمان أو كامله إليك.



TENANTS UNION  
of Victoria Ltd